
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ghisio Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2020 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

INCARICO

All'udienza del 09/07/2021, il sottoscritto Geom. Ghisio Giuseppe, con studio in Via Dante Alighieri, 66 - 13100 - Vercelli (VC), email giughisio@libero.it, PEC giuseppe.ghisio@geopec.it, Tel. 0161 250 142, Fax 0161 250 142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - Via Cesare Battisti n.21, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione su tre piani fuori terra oltre al primo piano sottostrada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - Via Cesare Battisti n.21, piano S1-T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c.risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati hanno contratto matrimonio in Casale Monferrato in data 27.11.1988.
Con atto 20.04.1993 notaio Oppezzo Antonio hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

Con espresso riferimento alla mappa terreni: Via Cesare Battisti su due lati; mappale 194 Fg.5; cortile comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	40,60 mq	53,20 mq	0,22	11,70 mq	2,60 m	Primo piano sottostrada
Abitazione	43,00 mq	56,40 mq	1,00	56,40 mq	2,75 m	Piano rialzato
Balcone scoperto	10,40 mq	10,40 mq	0,25	2,60 mq	0,00 m	Piano rialzato
Abitazione	48,62 mq	56,40 mq	1,00	56,40 mq	2,80 m	Piano primo
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	Piano primo
Locale sgombero	39,50 mq	43,58 mq	0,60	26,15 mq	1,82 m	Piano sottotetto
Totale superficie convenzionale:				155,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1992 al 24/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NCEU, Fg. 5, Part. 193, Sub. 6-7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 313,75 Piano S1-T-1-2
Dal 24/11/1998 al 30/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NCEU, Fg. 5, Part. 193, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5

		Superficie catastale 155 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1-2
Dal 09/05/2006 al 06/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NCEU, Fg. 5, Part. 193, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 155 mq Rendita € 464,81

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NCEU	5	193	8		A2	1	7,5	155 mq	464,81 €	S1-T-1-2.	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il fabbricato ha diritto alla corte individuata al NCT Fg.5 p.la 196 di centiare 52

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567,secondo comma,c.p.c.

E' stato richiesto presso il Comune di Casale Monferrato l'Estratto di Matrimonio dal quale risulta che gli eseguiti con atto notaio Oppezzo del 20.04.1993 hanno scelto il regime della separazione dei beni.

PATTI

L'immobile risulta occupato o a disposizione dell'esecutato Sig.**** Omissis ****

PARTI COMUNI

Trattasi di fabbricato singolo ed indipendente, non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1998 al 13/11/2003	**** Omissis ****	Dichiarazioni di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 13/11/2003 al 30/03/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 09/05/2006 al 27/07/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 04/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiaria
Iscritto a Casale Monferrato il 18/05/2006
Reg. gen. 2806 - Reg. part. 491
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 18/07/2016
Reg. gen. 3444 - Reg. part. 424
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.503,63

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 19/08/2020
Reg. gen. 3164 - Reg. part. 2563
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Casale Monferrato il 25/09/2020
Reg. gen. 3411 - Reg. part. 2756
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da accesso agli atti fatto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Monferrato, per ragioni pandemiche da remoto, sono stati rintracciati i seguenti provvedimenti edilizi in capo a XX [REDACTED] XX:

- Licenza Edilizia in data 3 luglio 1970 per lavori di sistemazione e ricostruzione.
- Sanatoria Opere Abusive ai sensi art.39 Legge 23.12.1994 n.724-Condono Edilizio del 14.02.1997 e successivo certificato di abitabilità-agibilità prot.576/95/6 int.Certificato n.7 rilasciato il 09.05.1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si tratta di immobile di natura singola e non condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - Via Cesare Battisti n.21, piano S1-T-1-2

Fabbricato di civile abitazione su tre piani fuori terra oltre al primo piano sottostrada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 193, Sub. 8, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 85.250,00

Il cespite si colloca nel perimetro centrale del Comune di San Giorgio Monferrato in prossimità del castello. Si tratta di un immobile di civile abitazione su tre piani fuori terra oltre al piano sottostrada collegati con scala interna. È composto al piano sottostrada da locale cantina, da cucina, tinello una camera, bagno, ripostiglio e balcone al piano rialzato; due camere bagno e balcone al piano primo; due locali sgombero nel sottotetto.

Il piano rialzato è stato ristrutturato, i pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica ben planari e privi di sconnessioni. I serramenti esterni in pvc. doppiopetro con ante in parte a stecca e parte scorrevoli, la scala di accesso al piano primo è rivestita in marmo travertino. Al primo piano i pavimenti sono in parquet e i serramenti in legno, pure in legno è la scala per l'accesso al piano sottotetto.

Al piano sottotetto o mansardato vi si giunge con scala in legno rivestita. Il pavimento è in ceramica e soffitto coibentato con perline in legno.

Il riscaldamento è con radiatori e caldaia a gas metano tipo Ferroli. Una linea dell'impianto serve il piano rialzato, altra linea serve il piano primo e il locale mansarda. Le pareti esterne sono intonacate al civile, solo quella principale su Via C. Battisti è piastrellata con tessere di gres sino alla fascia marcapiano tra piano rialzato e primo. La copertura è con tetto a falde e tegole piane.

L'immobile è gravato da una servitù a favore del Comune di San Giorgio Monferrato. Si tratta di un pozzo collocato nella cantina per il drenaggio delle acque provenienti dalla collina. Ha una profondità di mt. 27, l'eliminazione delle acque ivi raccolte viene fatta con una elettropompa aspira acqua. Vedi fotografia in allegato. Stante il contesto geografico di tipo collinare, la citata servitù, in zona è particolarmente praticata dagli Enti Locali.

La valutazione dell'immobile è fatta con riferimento al metodo di stima comparativo, in base ai parametri di ubicazione, consistenza, stato di occupazione, esistenza in zona di infrastrutture, vicinanza e collegamenti con i centri abitati limitrofi, esposizione, panoramicità.

La stima comparativa è fatta, tenuto conto delle contrazioni dei valori conseguenti alla crisi del mercato in atto, anche se oggi con timidi segnali di ripresa, ed optando di valutare per stima comparativa, rafforzando i valori espressi per immobili offerti sul mercato ovvero:

1) Casa in Via C. Battisti - San Giorgio M.to;

2) Casa indipendente in Via delle Magnolie - San Giorgio M.to;

3) Casa in Via Gozzani - San Giorgio M.to.

Valutazione a mq. € 550,00

Si valuta complessivamente in € 85.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Giorgio Monferrato (AL) - Via Cesare Battisti n.21,	155,00 mq	550,00 €/mq	€ 85.250,00	100,00%	€ 85.250,00

piano S1-T-1-2					
					Valore di stima: € 85.250,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 23/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ghisio Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Estratto NCT
- ✓ Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Fotografie
- ✓ Altri allegati - modulo per controllo documentazione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giorgio Monferrato (AL) - Via Cesare Battisti n.21, piano S1-T-1-2
Fabbricato di civile abitazione su tre piani fuori terra oltre al primo piano sottostrada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 193, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Giorgio Monferrato (AL) - Via Cesare Battisti n.21, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 193, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	155,00 mq
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione su tre piani fuori terra oltre al primo piano sottostrada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		